

346.045

C17110214

ej.1

06915

LICENCIAS DE CONSTRUCCION :

EL CASO DE BOGOTA

COLOMBIA EFICIENTE



CC-000015
CC-000015
CC-000015



INTERINSTITUCIONAL

ANDI · FENALCO · SAC · CAMACOL · FEDEMETAL · ACOPI · CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

CCB 0214
Ej. 2

CAMARA IDE CCCOMMERCIO DE BOGOTÁ



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ
Centro de Información Económica - Social de Bogotá
CIEB
BIBLIOTECA

LICENCIAS DE CONSTRUICCCION : EL CASO DE BOGOTÁ

Biblioteca - CIEB -

No. Inventario 6915

Fecha Ingreso 18 / 10 / 96
DÍA MES AÑO

Precio \$ 2000 No. Ejemplares

Documento de COLOMBIA EFICIENTE
CAMACOL - Cundinamarca
Cámara de Comercio de Bogotá

Bogotá, Diciembre de 1986

C A P I T U L O I

SITUACION ACTUAL : DE LA INEFICIENCIA A LA CRISIS

SITUACION ACTUAL : DE LA INEFICIENCIA A LA CRISIS

La industria de la construcción de la Capital de la República ha venido presentando durante los últimos años un rápido proceso de desajuste, en relación con el marco legal que la rige. Este fenómeno se refleja principalmente en la creciente tendencia al desarrollo de obras y construcciones sin el cumplimiento estricto de las normas jurídicas, en especial en cuanto se refiere a la obtención previa de las licencias y permisos correspondientes, lo cual a su vez se traduce en factores de "informalización" del sector.

La causa fundamental del comportamiento señalado es, sin duda, la permanencia de un ordenamiento legal para cuya aplicación se ha estructurado un complejo sistema de trámites y procedimientos, que en la práctica hacen imposible la obtención oportuna de las licencias.

La capacidad de atención del Estado a los particulares en este campo se ha vuelto altamente ineficiente, ocasionando que aún en los casos en que los empresarios quieran observar las normas, la muy baja agilidad del sector público entraba el proceso.

1. Un desarrollo en crisis.

Actualmente los trámites de licencias, incluyendo todas sus etapas, tienen una demora de cerca de tres años. El empresario se enfrenta entonces a un "callejón sin salida" y a una disyuntiva altamente desfavorable: Por una parte, se decide cumplir con rigor las normas y obtener las licencias previas, deberá soportar los altos costos que implican el lucro cesante y la parálisis de recursos durante largos períodos, que afectan de manera importante y muchas veces crítica las finanzas empresariales. Pero por otra, si decide iniciar sus proyectos antes de tener las licencias, se está colocando ciertamente al margen de las normas y sometiendo a posibles sanciones y presiones de todo orden.

El sector de la industria de la construcción se encuentra entonces sin alternativas razonables, viéndose obligado a optar por uno de los dos caminos descritos. El sector parece haber descubierto, ante esta crisis y ante la necesidad de la supervivencia empresarial, que los beneficios de la segunda opción compensan el riesgo de la misma y aún así superan a los de la primera.

El proceso de deterioro ha tenido también como factor adicional de impulso la pérdida del poder de control del Estado. Las distintas entidades gubernamentales encargadas del desarrollo urbano han establecido esquemas administrativos que las han vuelto inoperantes para adelantar una vigilancia real de las actividades que ocurren fuera de las oficinas públicas.

Como resultado general, se tiene una gran actividad clandestina del sector empresarial y un desarrollo desordenado de la ciudad. En tal situación, ciertamente la realidad ha superado el orden jurídico y las normas no son ya suficientes, por sí solas, para lograr el equilibrio necesario. Se requiere por tanto, una labor a fondo de agilización y de eficiencia que facilite y permita el cumplimiento de las regulaciones.

2. Las Cifras del Caos.

La Secretaría de Obras Públicas de Bogotá recibe en promedio 2.000 solicitudes mensual de Licencias de Construcción. La Secretaría estima que esta cobertura constituye apenas un 30% o máximo un 40% del total de construcciones que se realizan en el Distrito Especial^{1/}. Se presenta por tanto una alta evasión, pues cerca del 60% de las construcciones de la ciudad se realiza sin licencia.

1/ Secretaría de Obras Públicas de Bogotá, Información Directa.

Los trámites internos en la dependencia oficial generan a su vez un enorme represamiento de documentación. De las solicitudes recibidas en un año sólo se logra evacuar un 50%, quedando en trámite para el año siguiente el 50% restante.^{1/}

La situación mencionada es todavía más alarmante de acuerdo con un estudio elaborado por CAMACOL y CENAC en 1985^{2/}, según el cual se presenta también un alto incumplimiento dentro del Grupo de Construcción que solicita licencia. El estudio demuestra que en el momento de la expedición de la licencia de construcción, un 82% de las obras ya estaban en marcha y sólo el 18% estaban sin iniciar. Más aún, desagregando el 82% señalado, se encuentra que cuando se expide la licencia el 16% de los proyectos ya estaban concluídos y el 66% se encontraba en avanzado estado de ejecución.

En la práctica entonces, la ineficiencia y el trámite de las licencias las han convertido en mecanismos de legalización de hechos cumplidos, habiendo perdido su concepción original de ser un instrumento de control y de ordenamiento urbano.

3. Elevado Impacto Social de la Ineficiencia.

El comportamiento de las construcciones en el Distrito Especial está generando un conjunto de impactos sociales negativos, entre los cuales merecen destacarse tres factores.

En primer lugar, el desorden urbano ocasionado por la generación de construcciones sin control alguno, que llevan finalmente a hacer ineficaz la planeación del crecimiento, al tiempo que dejan desprotegida a gran parte de la comunidad.

En segundo lugar, un incremento significativo en los costos de las cons-

1/ Ibid

2/ CAMACOL-CENAC. Oferta de Vivienda y otras Edificaciones. Bogotá, 1985

trucciones. Los cálculos efectuados por diversas entidades como FEDELONJAS, Colegio de Profesionales Inmobiliarios y CAMACOL, señalan que el costo de los trámites representa entre el 25% y 30% del valor final de las obras, mayor valor que debe trasladarse a los usuarios y compradores, elevando innecesariamente los precios y limitando el acceso, en el caso de vivienda, de los grupos más pobres de la población.

En tercer lugar, la pérdida de recursos fiscales y la concentración de la carga tributaria sólo en los empresarios que realizan los trámites. La Secretaría de Obras estima que en 1986 el Distrito percibirá cerca de \$700 millones por impuestos asociados a las licencias de construcción. El "debido cobrar" por este concepto se calcula en aproximadamente \$3.000 millones, cifra a la cual podría acercarse el recaudo con la simplificación de trámites que permita ampliar la cobertura de las licencias.

CIEN
BIBLIOTECA

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
Centro de Información Económica - Sector de Bogota
CIEB
BIBLIOTECA

C A P I T U L O I I

TRAMITE DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION

TRAMITE ACTUAL DE LICENCIAS PARA LA CONSTRUCCION

La industria de la construcción en general debe adelantar cuatro grandes grupos de trámites :

- a. Licencia de Urbanismo, ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- b. Instalación de Redes Externas de Servicios Públicos, principalmente ante la Empresa de Energía y la Empresa de Acueducto y Alcantarilla - do ^{1/}.
- c. Licencia de Construcción, ante la Secretaría de Obras Públicas.
- d. Instalaciones interiores, ante las Empresas de Energía y Acueducto.

Los cuatro grupos deben desarrollarse totalmente y en el orden señalado cuando se trata de construcciones en terrenos no urbanizados. Cuando la construcción se efectúa en terrenos ya urbanizados, lo que implica que éstos cuentan con redes de servicios, se deben realizar sólo los dos últimos puntos (Cuadro N° 1).

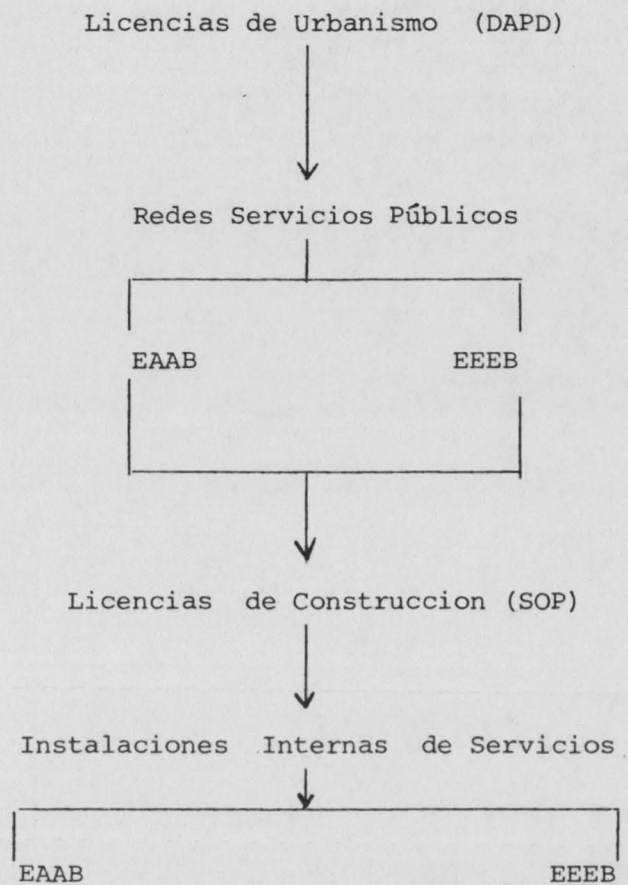
El estudio adelantado por CAMACOL como aporte al Programa COLOMBIA EFICIENTE, demuestra que el trámite total implica el cumplimiento de 154 etapas, que representan un tiempo bruto de 1.404 días, el cual se obtiene de sumar el tiempo individual del trámite ante cada entidad oficial. No obstante, este tiempo incorpora un sesgo importante pues algunas etapas se efectúan en forma simultánea, como por ejemplo, las que se realizan ante la EEEB y EAAB. Descontando este factor se obtiene un tiempo de trámite neto de 1076 días calendario, que equivale a 35 meses, es decir 3 años (Cuadro N° 2).

Los resultados del estudio de CAMACOL son enormemente coincidentes con las conclusiones de análisis recientes efectuados por otras entidades. Por una parte, las 154 etapas pueden representar cerca de 500 pasos específicos, da-

1/ En los estudios generalmente no se consideran los trámites ante la Empresa de Teléfonos y EDIS

CUADRO No. 1

PROCESO GLOBAL PARA CONSTRUCCION



CUADRO No. 2

LICENCIAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCION

I. TERRENOS NO URBANIZADOS	Etapas	Días
a. Licencia de Urbanismo (ante DAPD)	52	455
b. Redes Servicios Públicos		
1. EEEB	12	129
2. EAAB	31	399
c. Licencias de Construcción	28	207
d. Instalaciones Internas de Servicios		
1. EEEB	21	99
2. EAAB	10	115
	<hr/>	<hr/>
TOTAL BRUTO	154	1.404
TOTAL NETO ^{1/} (Días calendario)		1.076

^{1/} Se obtiene de descontar del tiempo bruto los trámites que se efectúan simultáneamente.

FUENTE: CAMACOL. Estudio para Colombia Eficiente.

to muy cercano a los 506 pasos que encontró el estudio del Colegio de Profesionales Inmobiliarios. A su vez, levantamientos efectuados por otras entidades privadas arrojan un tiempo de trámite de 1.044 días calendario, dato que arroja una diferencia de apenas 3.1% con respecto a CAMACOL.

La similitud de resultados de los tres estudios señala entonces un alto grado de exactitud de los análisis. Las pequeñas diferencias pueden deberse a consideraciones menores, a alguna variación de criterios en las etapas de diagnóstico o a cambios que ocurren en el tiempo de trámite. Debe señalarse que en todos los casos, el tiempo excluye las construcciones y las etapas que deben ser cumplidas por los empresarios, con lo cual se obtiene el neto a cargo del sector público.

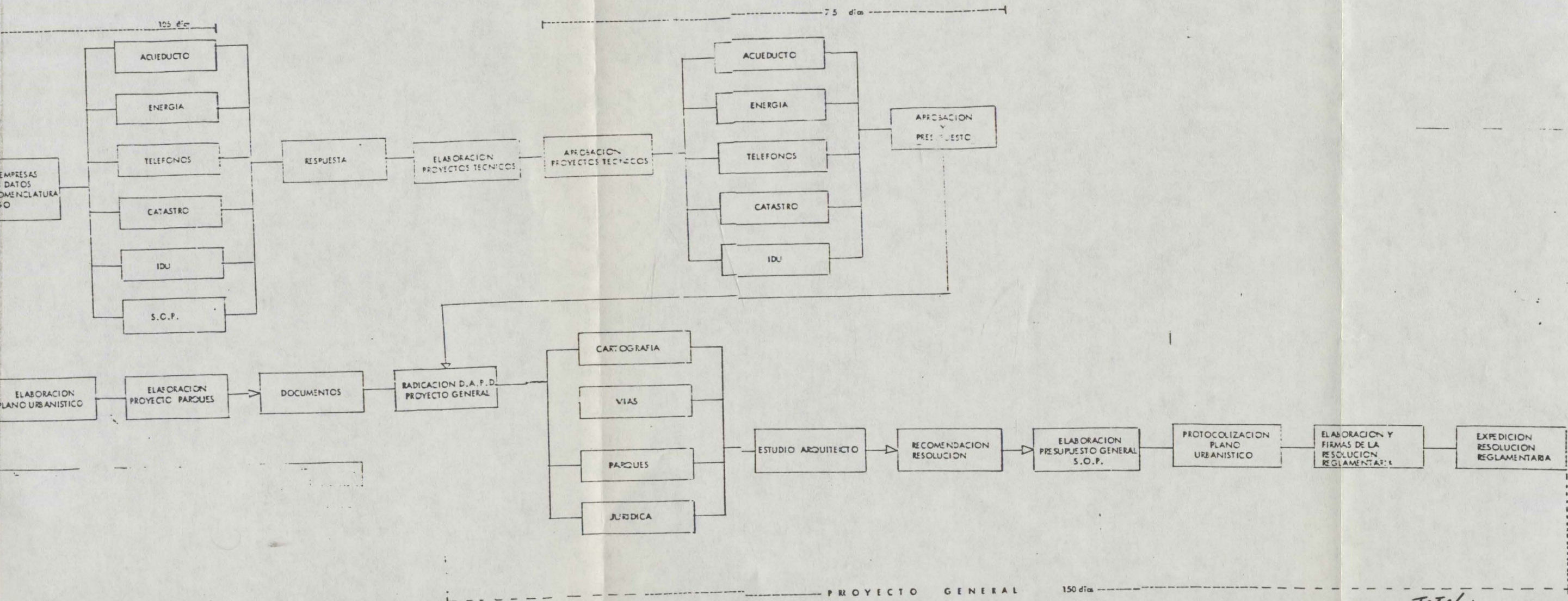
La desagregación del estudio de CAMACOL otorga los siguientes resultados.

- a. La licencia de urbanismo implica 52 etapas con un tiempo de 455 días.
- b. El trámite ante las empresas de servicios públicos para la instalación de las redes externas es así : En la Empresa de Energía Eléctrica se requieren 12 etapas, que demoran 129 días. En la Empresa de Acueducto y Alcantarillado se requieren 31 etapas con un tiempo de 399 días.
- c. La licencia de construcción se lleva a cabo en 28 etapas, en un tiempo de 207 días.
- d. Las instalaciones interiores de la construcción son: ante la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá con 21 etapas y un tiempo de 99 días. Ante la EAAB con 10 etapas y un tiempo de 115 días.

I LICENCIAS DE URBANISMO (Cuadro N° 3).

El procedimiento contempla los siguientes grupos de trámite: Consulta previa; levantamiento topográfico; esquema básico; proyecto general; recomendación resolución por parte del Comité Técnico Coordinador de servicios públicos e interventoría de obras y elaboración de presupuesto general; elaboración resolución; y expedición resolución reglamentaria.

de Urbanismo



TOTAL:
445 días = 15 meses

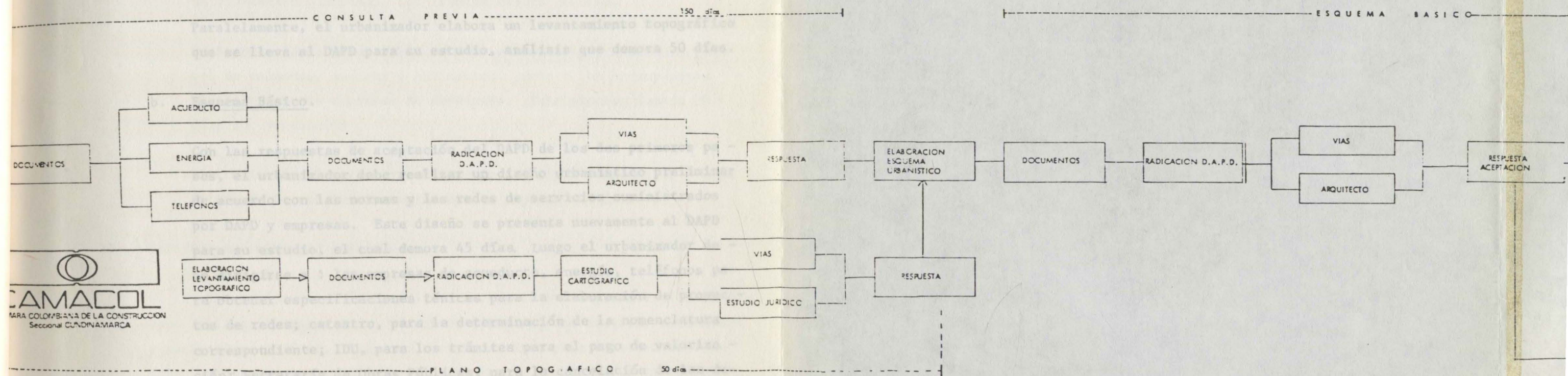
COLOMBIA EFICIENTE:

CAMACOL - CUNDINAMARCA

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

CUADR

Tramite Actual Licen



a. Consulta Previa.

Es la solicitud por parte de urbanizador ante las empresas de servicios públicos (energía, acueducto y teléfonos) y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para conocer la posibilidad de urbanizar un terreno, sus normas urbanísticas y redes de servicios necesarios para la elaboración del esquema básico. Este trámite demora en las empresas 120 días y en el DAPD 30 días.

Paralelamente, el urbanizador elabora un levantamiento topográfico que se lleva al DAPD para su estudio, análisis que demora 50 días.

b. Esquema Básico.

Con las respuestas de aceptación del DAPD de los dos primeros pasos, el urbanizador debe realizar un diseño urbanístico preliminar de acuerdo con las normas y las redes de servicios suministrados por DAPD y empresas. Este diseño se presenta nuevamente al DAPD para su estudio, el cual demora 45 días. Luego el urbanizador debe dirigirse a : las empresas de acueducto, energía, teléfonos para obtener especificaciones técnicas para la elaboración de proyectos de redes; catastro, para la determinación de la nomenclatura correspondiente; IDU, para los trámites para el pago de valorización; Secretaría de Obras Públicas, para la cancelación de los derechos de laboratorio, estudio de suelos y determinación de especificaciones técnicas para el diseño y demás. En este proceso el trámite dura 60 días.

c. Proyecto General.

Paralelamente a la solicitud técnica a las empresas de servicios, el urbanizador debe elaborar el plano urbanístico definitivo, de acuerdo con las normas vigentes y especificaciones técnicas dadas por las empresas de servicios y Secretaría de Obras Públicas. El estudio de

mora en el DAPD 60 días. La aprobación de proyectos técnicos demora 75 días en las empresas de servicios.

d. Recomendación de Resolución.

En este paso se da el concepto favorable de expedición de la resolución reglamentaria por parte del Comité Técnico Coordinador de Servicios Públicos e Interventoría al Departamento Administrativo de Planeación Distrital. El trámite demora 20 días.

La Secretaría de Obras Públicas debe elaborar un presupuesto general de calzadas, andenes y pavimentos, junto a los presupuestos parciales de las empresas de servicios. Este proceso demora 30 días su aprobación.

El trámite final para protocolización del plano urbanístico y expedición de la resolución reglamentaria implica 40 días.

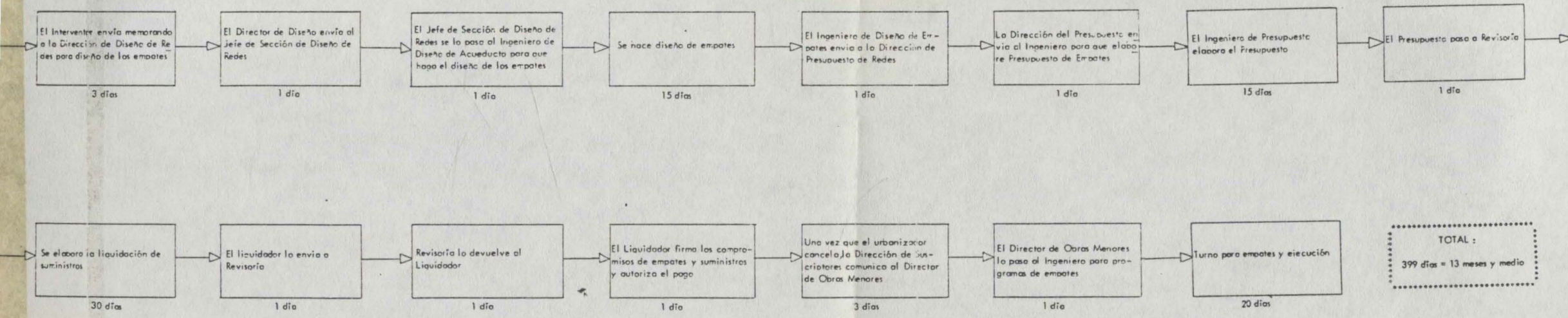
II EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS.

El trámite realizado en la Empresa de Acueducto y Alcantarillado para empate implica 31 etapas en un tiempo de 399 días, que equivale a 13 meses y medio (Cuadro N° 4). Asimismo, los requisitos para la misma empresa para las instalaciones interiores requieren 10 etapas en un tiempo de 115 días, igual a 3 meses y medio (Cuadro N° 5).

El trámite de urbanismo en la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá implica 12 etapas con un tiempo de 129 días, igual a 4 meses y medio (Cuadro N° 6). El procedimiento para las instalaciones interiores por la EEEB implica 21 pasos en un tiempo de 99 días, igual a 3 meses (Cuadro N° 7).

En conclusión, los trámites de urbanismo (excepto las instalaciones interiores en las empresas de servicios) implican 95 etapas en un tiempo de 983 días.

SMO - TRAMITE PARA EMPATES (ACTUAL)

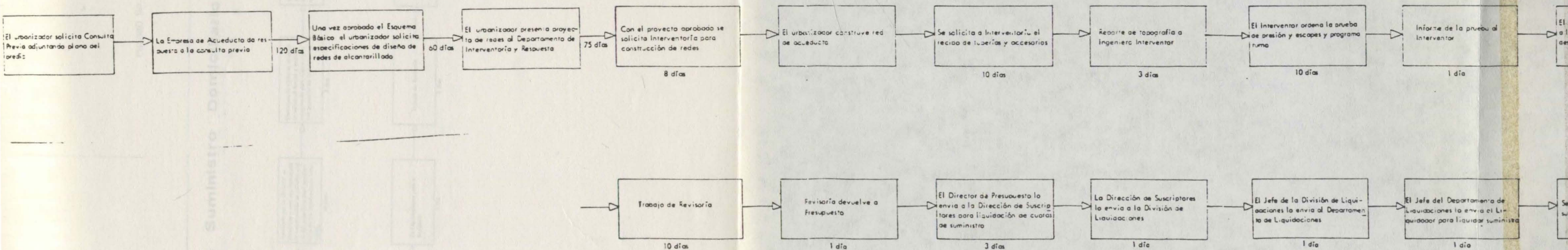


COLOMBIA EFICIENTE:

CAMACOL - CUNDINAMARCA

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

E.A.A.B: URBANISMO



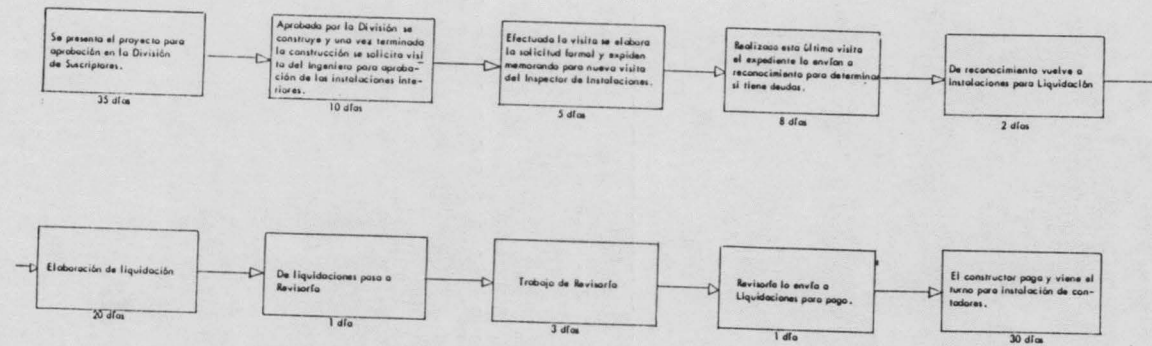
COLOMBIA EFICIENTE:

CAMACOL - CUNDINAMARCA

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

CUADRO No. 5

E.A.A.B: Suministro Domiciliario Instalaciones Interiores -ACTUAL-

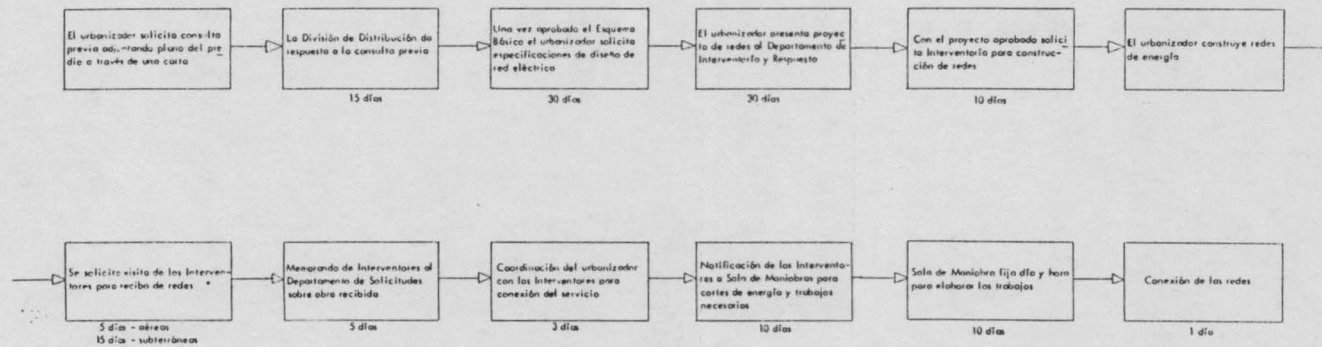


TOTAL :
115 días = 3 meses y medio

COLOMBIA EFICIENTE:
CAMACOL - CUNDINAMARCA
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

CUADRO No. 6

E.E.E.B : URBANISMO -ACTUAL-



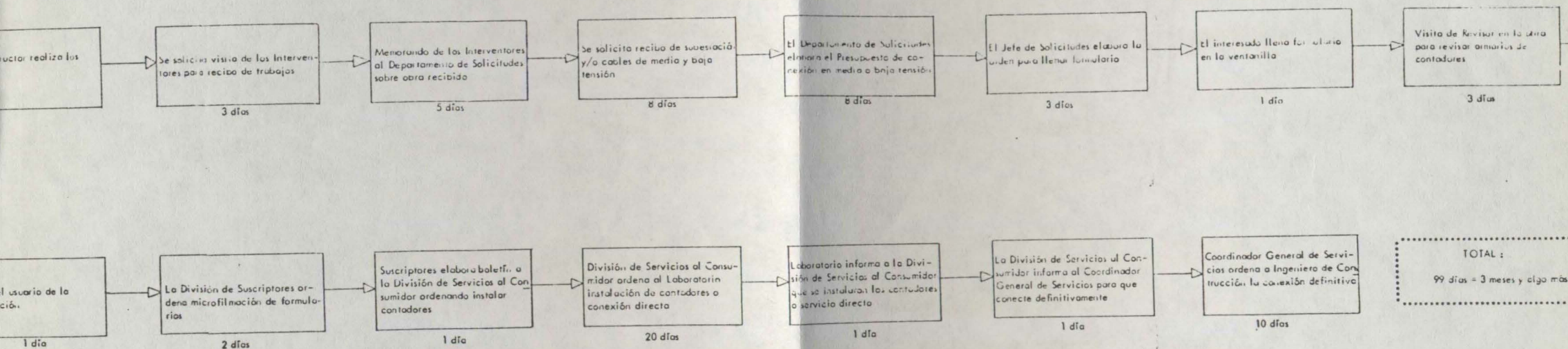
TOTAL :
129 días = 4 meses y medio

* En el caso de redes aéreas recibe un solo Ingeniero toda la obra : 5 días
En el caso de redes subterráneas reciben 3 Ingenieros : el de canalizaciones, subestaciones y prueba de cables de 1/2 tensión : 15 días

12

CUADRO No. 7

AMITE PARA INSTALACIONES INTERIORES -ACTUAL-



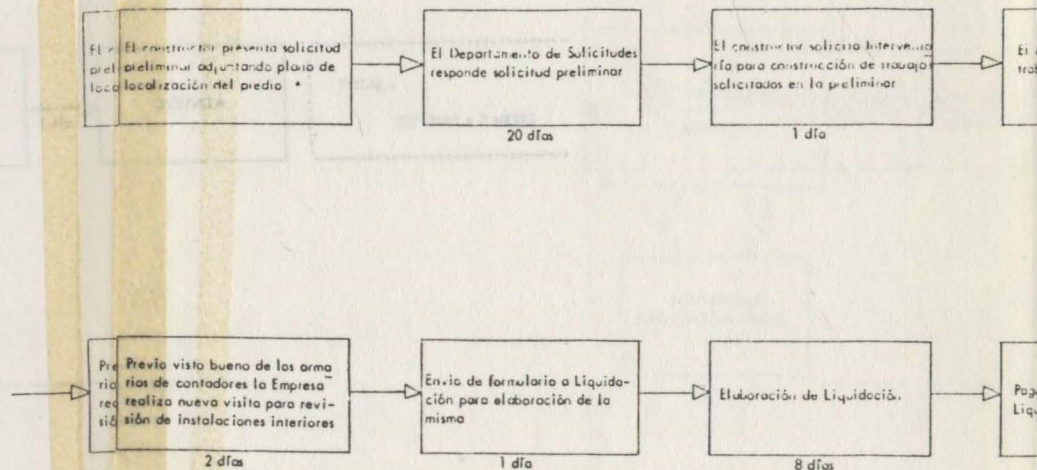
COLOMBIA EFICIENTE:

CAMACOL - CUNDINAMARCA

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

E.E.E.B :

TR



* 1* La Preliminar se efectúa cuando se trata de cargas superiores a 15 Kilovatios.



CAMACOL

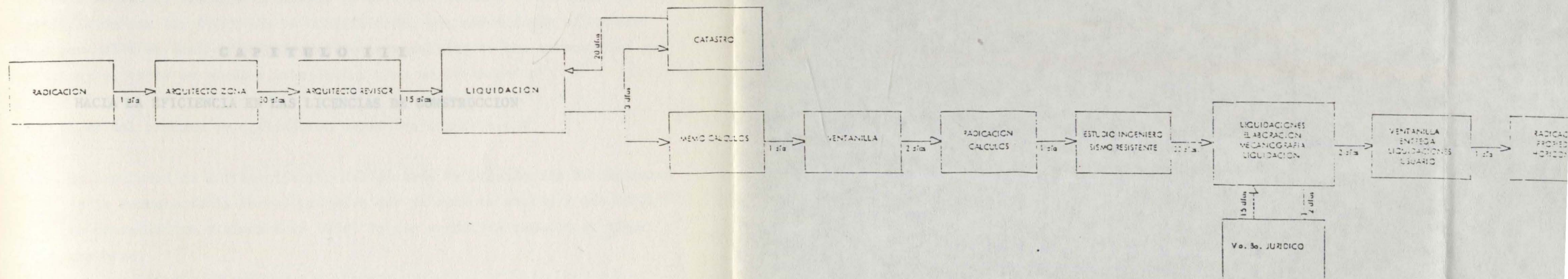
CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION
Seccional CUNDINAMARCA

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

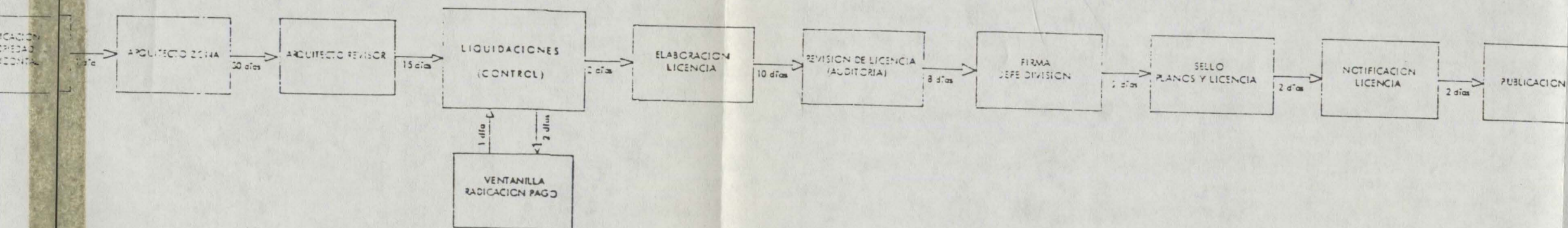
TRAMITE

ACTUAL

EXPEDICION



LICENCIAS DE CONSTRUCCION : S.O.P.

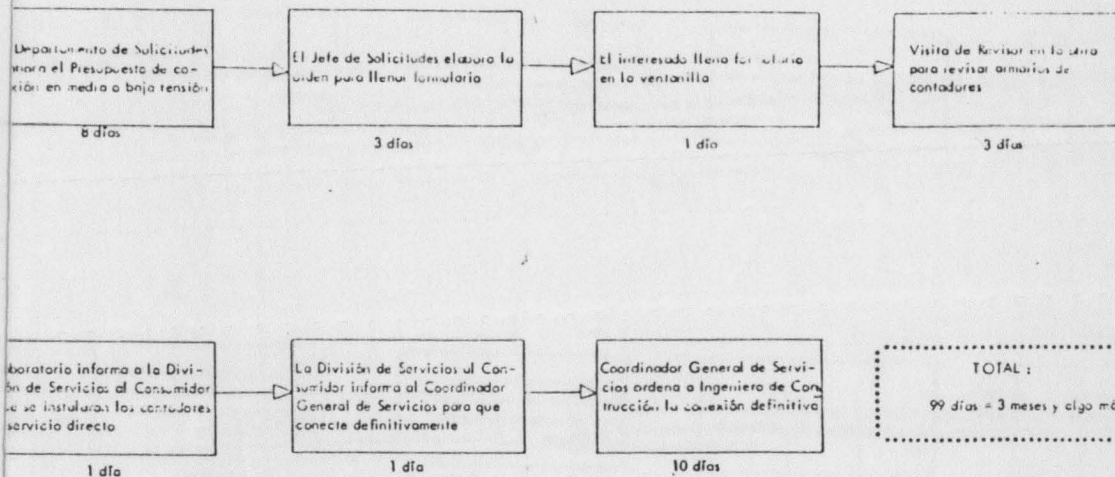


III LICENCIA DE CONSTRUCCION. (Cuadro N° 8).

El diligenciamiento de la licencia de construcción requiere 28 etapas, que se cumplen en un tiempo mínimo de 207 días (7 meses). Este trámite se realiza en la Secretaría de Obras Públicas comenzando desde la radicación de la solicitud de construcción hasta la expedición de la licencia previo cumplimiento de las normas urbanísticas del DAPD.

Los principales aspectos del trámite de la Licencia de Construcción se refieren a la evaluación de los planos arquitectónicos, los documentos sobre cálculos estructurales y el reglamento de propiedad horizontal, en lo cual se invierte casi el 60% del tiempo de trámite. Las liquidaciones de impuestos representan el 20% y otras revisiones y trámites menores explican el 20% restante del tiempo.

INTERIORES -ACTUAL-



C A P I T U L O I I I

HACIA LA EFICIENCIA EN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION

HACIA LA EFICIENCIA EN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION

BANCA DE COMERCIO DE BOGOTÁ
Centro de Información Económico - Social de Bogotá
C I E B

BIBLIOTECA

El desarrollo de una solución al conjunto de trámites descrito, debe efectuarse por fases sucesivas. Dos razones apoyan esta conclusión. Por una parte, los trámites se encuentran dispersos en distintas entidades, esquema que parece razonable dada la distinta naturaleza de las funciones que cumple cada una. Ello hace no viable la posibilidad de concentrar la responsabilidad del trámite en un sólo organismo estatal, eliminando la alternativa de reducir al máximo absoluto el trámite global. Por otra parte, se considera indispensable que las medidas de agilización que puedan adoptarse consulten las posibilidades específicas de aplicación de cada institución.

En este contexto, COLOMBIA EFICIENTE ha decidido iniciar el esfuerzo de simplificación por las LICENCIAS DE CONSTRUCCION, que constituyen el aspecto mas general y al cual deben enfrentarse la totalidad de los empresarios que construyan, tanto en predios urbanizados como no urbanizados.

Las bases del proceso de agilización serán las siguientes :

- a. Se impulsará la sistematización del proceso de liquidación de impuestos de la Secretaría de Obras, proyecto que ya está en marcha y que entrará en operación en diciembre de 1986, lo que permitirá reducir el tiempo a una hora.
- b. El estudio de los planos arquitectónicos, de los cálculos estructurales y del Reglamento de Propiedad Horizontal que adelanta la Secretaría de Obras Públicas, se sustituirá por un mecanismo automático que reduce el trámite a únicamente 1 paso. Los empresarios dueños de los proyectos, los proyectistas y los constructores declararán bajo la gravedad del juramento que conocen y que los documentos presentados cumplen con las normas legales en cada uno de los campos. Este mecanismo parte entonces de la buena fe del sector privado, otorgándole una amplia credibilidad a los programas de la construcción.

Se establecerán paralelamente mecanismos de responsabilidad en caso de incumplimiento, que incluyen como primera medida, la cancelación la cancelación de la matrícula profesional de quienes desarrollen actividades ilegales. El cumplimiento se fortalecerá con la exigencia de una póliza expedida por una compañía de seguros legalmente establecida, en la cual se garantice que los documentos entregados cumplen con las normas legales en cada caso. La Secretaría de Obras Públicas en consecuencia, sólo verificará que las pólizas estén debidamente expedidas, de acuerdo con parámetros previamente definidos, y únicamente con este requisito dará las aprobaciones correspondientes.

- c. Con la aprobación de los documentos, y una vez el empresario haya pagado los impuestos (trámite que depende del usuario), se expedirá inmediatamente la licencia definitiva de construcción.
- d. Se modificará la estructura de la Secretaría de Obras, para fortalecer las labores de vigilancia y control de obras.
- e. El esquema se apoyará con la expedición de una póliza de cumplimiento, que debe garantizar que la construcción física corresponde exactamente a la licencia aprobada.

Para estos efectos, se expedirá un Decreto del Alcalde Mayor, que eleva a la categoría de norma jurídica el mecanismo descrito. Ello permitirá el otorgamiento de la Licencia en un máximo de 24 horas. En el decreto igualmente estarán previstos los mecanismos de sanción y los procedimientos para hacer efectivas las pólizas. A continuación se presenta el PRIMER BORRADOR del Decreto señalado.



Número _____

()

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.E.
en uso de sus facultades legales y,

C O N S I D E R A N D O :

Que se hace necesario reglamentar las licencias de construcción en sus aspectos procedimentales para enfrentar la creciente demanda de trámites, con mecanismo ágiles que permitan tanto el normal desenvolvimiento de la industria de la construcción, como el alivio de la carga administrativa generada por estos trámites.

Que el Acuerdo 7 de 1979, en el título IX, asigna al Departamento Administrativo de Planeación Distrital y a la Secretaría de Obras Públicas, funciones específicas sobre aprobación de planos arquitectónicos y la expedición de las licencias de construcción para edificaciones que se adelanten dentro del Área del Distrito Especial de Bogotá.

D E C R E T A :

ARTICULO PRIMERO : Son objeto de la presente reglamentación todos los predios - ubicados dentro del área del Distrito Especial de Bogotá, en los cuales se desee adelantar obras de construcciones de edificaciones, ya sean obra nueva, remodelación, adecuación, reformas sustanciales o ampliaciones.

CAPITULO 1 : DEL PERMISO PRELIMINAR DE OBRA NUEVA CON POLIZA

ARTICULO SEGUNDO : Toda edificación, de las contempladas en el Artículo 1o. que se adelanten en el Distrito Especial de Bogotá, podrán iniciarse con la obtención del permiso preliminar de obra, previa adquisición por parte del propietario de la póliza de seriedad y cumplimiento ante una Compañía de Seguros.

ARTICULO TERCERO : El permiso preliminar de obra será la constancia expedida por la División de Control de la Secretaría de Obras Públicas, de la radicación de la póliza de seriedad y cumplimiento y de la documentación requerida para la aprobación de los planos y expedición de la licencia de construcción.

Dicho permiso lo expedirá la sección de ventanilla en el momento de la radicación de los documentos completos, pudiendo tramitar con él, la solicitud de instalación provisional ante las demás empresas de servicios públicos.



Resolución Número _____

()

- 2 -

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

- PARAGRAFO 1.** : El permiso preliminar de obra tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir de la fecha de su expedición, durante los cuales la Secretaría de Obras Públicas tendrá un término de 30 días hábiles para el estudio del proyecto arquitectónico, 10 días hábiles para los cálculos y 5 días para la expedición de la liquidación de los impuestos, la cual deberá ser cancelada dentro de los quince (15) días siguientes a su expedición, una vez cancelados los impuestos, la Secretaría tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles para la expedición de la licencia. La sección de nomenclatura deberá asignar las placas en un término no mayor de cinco (5) días hábiles.
- PARAGRAFO 2.** : El incumplimiento de los términos estipulados en el parágrafo 1º por parte de los funcionarios de la Secretaría será causal de mala conducta.
- PARAGRAFO 3.** : De no cumplir el proyecto con las normas vigentes se le cancelará la inscripción al proyectista hasta que se solucione el problema, se informará a la Compañía de Seguros que figure en el memorial, para que le apliquen al propietario la póliza de seriedad y cumplimiento y al Comité Asesor permanente de la Secretaría de Obras Públicas conformado por el presidente de Camacol, Consejo Profesional, Cámara de Comercio, S.C.A. y S.C.I., para que estudie la posible cancelación de la matrícula profesional, o las sanciones pertinentes. En caso de reincidencia se cancelará la inscripción por el término de dos años y en forma definitiva en caso de una nueva reincidencia.
- PARAGRAFO 4.** : El incumplimiento por parte del constructor responsable, por no ceñirse a los planos presentados durante la etapa de permiso preliminar de obra, tendrá como consecuencia la suspensión inmediata del permiso preliminar hasta tanto se modifiquen aquellos aspectos de la obra que no cumplen las disposiciones vigentes; si la obra efectuada contraviene las normas. El Secretario de Obras Públicas informará a la compañía de seguros que figure en el memorial, para la aplicación de la póliza de seriedad y cumplimiento, cancelándole la inscripción al constructor hasta tanto no se ajuste la obra a las normas vigentes y en forma definitiva en caso de reincidencia y a la vez comunicará por escrito al Comité Asesor permanente para que determine la cancelación de la matrícula o las sanciones pertinentes.
- PARAGRAFO 5.** : La solicitud del permiso Preliminar de obra es opcional y se expedirá únicamente a quienes garanticen con póliza el cumplimiento de las normas vigentes.



Resolución Número _____

()

-3-

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982".

- CAPITULO 2.** : DE LA APROBACION DE LOS PLANOS ARQUITECTONICOS SIN PERMISO PRELIMINAR.
- ARTICULO CUARTO** : Quienes no deseen acogerse a la tramitación de Permiso Preliminar de Obra a que hacen referencia los Artículos 2o. y 3o. del presente Decreto, podrán tramitar sus solicitudes de aprobación de planos arquitectónicos y expedición de licencia de construcción, de conformidad con lo establecido en los siguientes Artículos.
- ARTICULO QUINTO** : La aprobación de los planos arquitectónicos consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas por parte de la Secretaría de Obras Públicas .
- ARTICULO SEXTO** : La aprobación de planos tiene una vigencia de un año a partir la fecha de aceptación.
- ARTICULO SEPTIMO** : La revisión de los planos arquitectónicos por parte de la Secretaría de Obras Públicas, deberá basarse en las normas expedidas por el Departamento administrativo de Planeación Distrital mediante :
- a) Demarcación y normas correspondientes.
 - b) Anteproyecto con referencia a la norma pertinente.
 - c) Plano de localización, con referencia a la norma pertinente.
 - d) Decreto o Resolución Reglamentaria.
- PARAGRAFO 1** : Efectuado el estudio y revisión del proyecto arquitectónico, se informará al interesado mediante memorando a ventanilla, de la aprobación o no del mismo, en un término no mayor de 30 días calendario, anotando todas y cada uno de los aspectos a corregir o a complementar.
- El incumplimiento de los términos estipulados en el parágrafo anterior, por parte del funcionario, será causal de mala conducta.
- PARAGRAFO 3** : Los memorandos tendrán una vigencia de dos meses, contados a partir de la fecha de su expedición. Si el memorando no es contestado dentro de este plazo el expediente se considerará vencido y para continuar su estudio deberá hacerse nueva solicitud o carta del propietario solicitando la continuación del trámite.



Resolución Número _____

()

- 4 -

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

ARTICULO OCTAVO : La presentación de anteproyecto ante el departamento Administrativo de Planeación Distrital será obligatorio en los siguientes casos :

- a) En zonas de Redesarrollo
- b) En los proyectos para servicios Metropolitanos.
- c) En los proyectos que se localicen en los tratamientos de Conservación Histórica y Urbanística Arquitectónica.
- d) En terrenos con pendiente superior al 30%
- e) En las zonas que determine el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

PARAGRAFO : En los demás casos, la aprobación de anteproyectos por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital será opcional, a solicitud del interesado.

ARTICULO NOVENO : SEÑALAMIENTO DEL PROYECTISTA

El propietario del predio designará en el memorial de responsabilidad en donde solicita la aprobación de planos arquitectónicos y expedición de licencia a el proyectista, quien deberá ser arquitecto matriculado y debidamente inscrito ante la Secretaría de Obras Públicas.

En las áreas de Desarrollo progresivo, se aceptará la designación de Ingeniero Civil o Técnico Constructor como proyectista, quien deberá estar inscrito en la Secretaría de Obras Públicas.

En la misma solicitud el proyectista aceptará la designación y declarará el conocimiento de todas las normas urbanísticas vigentes, referentes al proyecto y las sanciones previstas por su incumplimiento.

ARTICULO DECIMO : REQUISITOS PARA LA APROBACION DE PLANOS ARQUITECTONICOS .

Para solicitar la aprobación de planos arquitectónicos el propietario y el proyectista deberán presentar la siguiente documentación :

- 1.- Solicitud en el formato establecido, debidamente diligenciado.



Resolución Número _____

()

- 5 -

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

- 2.- Tres (3) juegos de planos arquitectónicos que serán presentados en planchas de 0.50 x 0.70 y/o 0.70 x 1.00 metros, según las características del proyecto a escala 1.50 ó 1.100 y que deberá contener :
 - a) Cuadro de áreas y localización, indicando la urbanización el número del lote, la manzana, las vías y la distancia del predio a la esquina más cercana.
 - b) Plantas, cortes y fachadas.
 - c) Planta de cubiertas.
 - d) Planta de ejes cimientos y desagües en los casos en que no se requiera presentar planos estructurales.
- 3.- Fotocopia auténtica de la escritura de propiedad del predio debidamente registrada.
- 4.- Póliza de seriedad y cumplimiento debidamente diligenciada a nombre del propietario, únicamente para los que soliciten permiso preliminar de obra nueva.
- 5.- Fotocopia del recibo de impuesto predial.
- 6.- Registro topográfico de la zona a ceder, elaborado por el Instituto de Desarrollo Urbano, cuando el paramento del predio esté sometido a retrocesos por regularización de vías locales o del plan vial.

Esta zona deberá indicarse claramente acotada en la localización y en la planta del primer piso del proyecto. El registro podrá ser reemplazado por el levantamiento topográfico o el plano de localización, debidamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en el cual deberá indicarse dichos retrocesos.
- 7.- La documentación indicada en el Artículo del presente Decreto.

CAPITULO III : DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO ONCE .: Para dar cumplimiento al Decreto 1365 de 1986, pueden radicar el proyecto de División y los planos de alindamiento, por triplicado, en el momento de la presentación del proyecto arquitectónico



Resolución Número _____

()

- 6 -

o en cualquiera de los pasos previos a la expedición de la licencia de construcción, para que en la misma licencia de indique que el edificio es válido para ser destinado al régimen de Propiedad Horizontal.

En el caso de ser radicados tales documentos con posterioridad a la licencia de construcción, se expedirá una nueva licencia complementando a la anterior.

PARAGRAFO : La solicitud y los documentos deberán contener todo lo contemplado en el Decreto 1365 de 1986 para que se puedan aprobar.

PARAGRAFO I : Los que soliciten permiso preliminar, solamente podrán anexar los documentos de propiedad horizontal en el momento de la radicación o con posterioridad a la licencia; si lo hacen durante el trámite, la Secretaría de obras ampliará un tiempo adicional al permiso para expedición de la licencia.

CAPITULO IV : DE LA APROBACION DE LOS CALCULOS

ARTICULO DOCE : Todos los proyectos de 1 y 2 pisos que no confinen los muros de acuerdo al Decreto 1.400 y las edificaciones de más altura y las de más de 2.000m². de construcción, deberán presentar 2 copias del estudio de suelos, cálculos y planos estructurales de conformidad al citado Decreto, elaborados por un ingeniero civil matriculado e inscrito en esta Secretaría.

CAPITULO V : DE LA EXPEDICION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

ARTICULO TRECE : La licencia de construcción es el acto administrativo por medio del cual la Secretaría de Obras Públicas autoriza al propietario un predio y al constructor responsable, para adelantar obras de construcción.

ARTICULO CATORCE : La licencia de construcción tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

PARAGRAFO : Las licencias de construcción en todas las áreas de Desarrollo progresivo (RDPA? RDPB, RDPC) tendrán una vigencia de diez (10) años, contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO QUINCE : SEÑALAMIENTO DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

Adicional a la designación de proyectista responsable, el propietario del predio designará en el memorial de responsabilidad donde solicita la aprobación de planos y la expedición de la licencia de construcción o del permiso preliminar de obra, el constructor res-



Resolución Número _____

()

- 7 -

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

ponsable, quien deberá ser arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente matriculado e inscrito ante la Secretaría de Obras Públicas y quien en dicha solicitud aceptará la designación como tal y declarará, bajo la gravedad del juramento, que conoce las disposiciones vigentes, aceptando las sanciones previstas en este Decreto en caso de no ajustarse la obra a los planos aprobados, exonerando al Distrito Especial de toda responsabilidad.

PARAGRAFO : En los casos en que la Ley 14 de 1975 lo permite se aceptará la designación de técnico constructor como constructor responsable - el cual deberá estar debidamente inscrito en la Secretaría de Obras Públicas.

CAPITULO VI : DEL RECIBO DE OBRA Y PRESTACION DE SERVICIOS.

ARTICULO DIECISEIS : El Recibo de Obra consiste en la certificación expedida por el Director de la División de Control de la Secretaría de Obras Públicas, del cumplimiento de la obra terminada con respecto a los planos arquitectónicos aprobados.

ARTICULO DIECISIETE : Para obtener el recibo de obra, únicamente será necesaria la solicitud por escrito, del interesado y la visita a la obra por parte de la Secretaría de Obras Públicas .

Efectuada la solicitud de recibo de obra, por el interesado, la Secretaría de Obras Públicas dispondrá de un plazo de 15 días para efectuar la visita, llevar a cabo el recibo de obra o en caso contrario comunicar las observaciones pertinentes.

ARTICULO DIECIOCHO : El recibo de obra será requisito indispensable para la instalación de los servicios públicos, en forma definitiva, por parte de todas y cada una de las Empresas.

PARAGRAFO : Las empresas, a solicitud del interesado, deberán adelantar los estudios y trabajos para la oportuna instalación de los servicios con la presentación del permiso provisional y liquidarán y aprobarán los estudios con la licencia de construcción.

PARAGRAFO II : La instalación de los servicios públicos en forma definitiva se hará única y exclusivamente para las construcciones cuyas características coinciden exactamente con aquellas definidas en la licencia de construcción y los planos arquitectónicos aprobados y en especial las que se refieren al uso, volumetría y tratamiento del espacio público previo el recibo de obra.



Resolución Número _____

()

- 8 -

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

PARAGRAFO III : Unicamente durante el período de construcción de las obras podrán prestarse los servicios públicos en forma provisional.

ARTICULO DIECINUEVE : La instalación de los servicios públicos en forma provisional o definitiva, con violación a lo dispuesto en el Artículo anterior, será causal de mala conducta para el funcionamiento responsable.

ARTICULO VEINTE : El Secretario de gobierno, el Director Departamento Administrativo de Planeación Distrital o el Secretario de Obras Públicas ordenarán mediante Resolución motivada a las Empresas de Servicios públicos la suspensión de los servicios en los siguientes casos.

- a) Cuando se efectúen modificaciones o adiciones a construcciones existentes sin la autorización correspondiente.
- b) Cuando la obra se ha efectuado sin licencia o en caso de tenerla, sin sujeción a los planos aprobados.
- c) Cuando a una construcción se le dé un uso diferente al aprobado en la licencia de construcción, sin la autorización correspondiente.

PARAGRAFO : Si después de instalados los servicios públicos, alguna de las características dadas en la licencia de construcción es modificada, en especial el uso de la construcción la volumetría o el tratamiento del espacio público las empresas se abstendrán de hacer cualquier modificación o ampliación al servicio respectivo, hasta tanto estas modificaciones hayan sido aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y la Secretaría de Obras Públicas .

CAPITULO VII : DE LA PRORROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

ARTICULO VEINTIUNO : Si se ha iniciado la construcción y ya han efectuado por lo menos, cimentación, pero el plazo otorgado no es suficiente para su terminación, será necesario solicitar prórroga de la licencia de construcción dentro de los dos meses anteriores al vencimiento de la misma.

PARAGRAFO : La licencia de construcción podrá ser prorrogada por períodos iguales, a solicitud del interesado.



Resolución Número _____

()

- 9 -

" Por la cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 "

- ARTICULO VEINTIDOS** : Si presentada la solicitud de prórroga de una licencia de construcción, dentro del plazo dispuesto en el Artículo anterior y la Secretaría de Obras Públicas no se pronunciare sobre la misma, el interesado continuará haciendo uso de la licencia inicialmente concedida hasta cuando haya una comunicación sobre la prórroga solicitada; la constancia de radicación será el documento que acredite dicha solicitud.
- CAPITULO VIII** : DE LA REVALIDACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION
- ARTICULO VEINTITRES** : El interesado que no haya solicitado prórroga de una licencia de construcción dentro del término establecido en el Artículo 33 del presente Decreto, solo podrá pedir su revalidación para lo cual deberá presentar, con el respectivo memorial, los planos inicialmente aprobados.
- PARAGRAFO I** : En los casos de haberse adelantado en parte la construcción, la Secretaría de Obras Públicas expedirá nueva licencia de construcción, ajustando la parte no construida a las nuevas normas, cuando sea el caso.
- PARAGRAFO II** : No habrá lugar a prórroga o revalidación de la licencia si a la fecha de radicación de la solicitud han variado las normas urbanísticas y no se ha construido por lo menos la cimentación; en este caso deberá solicitarse y expedirse una nueva licencia ajustándose a las normas vigentes.
- CAPITULO IX** : DE LA VALLA
- ARTICULO VEINTICUATRO** : En las construcciones nuevas o reformar sustanciales que se adelanten en el Distrito, será obligatorio la colocación en el predio de una valla en sitio vistoso previa a la iniciación de la construcción.
- PARAGRAFO** : A las construcciones que se adelanten en Estratos 1 y 2 no se les exigirá este requisito.
- ARTICULO VEINTICINCO** : La valla tendrá una dimensión mínima de 1.00 x 1.00 metro y deberá contener:
- a) Uso y altura de la construcción, incluyendo sótano, semisótano y altillo.



Resolución Número _____

()

- 10 -

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

b) Número de Permiso Preliminar de obra o de la licencia de construcción.

c) Dirección completa del predio.

- ARTICULO VEINTISEIS** : El incumplimiento de los Artículos 35 y 36 dará lugar a que la obra se considere adelantada sin licencia y en consecuencia se procederá a suspenderla.
- CAPITULO 10** : DISPOSICIONES VARIAS Y SANCIONES
- ARTICULO VEINTISIETE** : Quien inicie, adelante o concluya obras de construcción sin el permiso o la licencia respectiva, según lo establecido en el presente Decreto, se hará merecedor a las sanciones que contempla el Acuerdo 7 de 1979, en el Título XI, Capítulo II. En igual forma se procederá con quien teniendo el permiso correspondiente, adelante o concluya la obra, sin ajustarse a las condiciones de la licencia otorgada.
- ARTICULO VEINTIOCHO** : El constructor responsable autorizará a la Secretaría de Obras Públicas en la solicitud de la licencia de construcción, tal como se establece en el literal d) del numeral 1o., del Artículo 15 del presente Decreto para que se cancele la inscripción ante la misma, si la obra no se ajusta en un todo a la licencia de construcción y a los planos arquitectónicos aprobados informado por escrito a la Compañía aseguradora y al Comité Asesor permanente, para la aplicación de las sanciones pertinentes.
- ARTICULO VEINTINUEVE** : Para efectos de la aplicación del presente Decreto (a partir de la fecha), todos los ingenieros, arquitectos y constructores que firmen el memorial de responsabilidad deberán estar inscritos ante la División de Control de la Secretaría de Obras Públicas.
- ARTICULO TREINTA** : Durante la ejecución de la obra, el propietario y el constructor responsable, deberán mantener en ésta, copia de los planos arquitectónicos aprobados y de la licencia de construcción o el Permiso Preliminar de obra; documentos que deberán ser presentados cuando se soliciten por los funcionarios debidamente autorizados de la Secretaría de Obras Públicas, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital o de la Secretaría de Gobierno. De no ser así, se considerará como obra sin licencia y se procederá a aplicar las sanciones previstas por las normas vigentes.



Resolución Número _____

()

- 11 -

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el Decreto 2443 de 1982 ".

- PARAGRAFO** : La Entidades mencionadas designarán e identificarán a los funcionarios que se autorizan para efectuar el control descrito.
- ARTICULO TREINTA Y UNO** : LICENCIA DE CONSTRUCCION EN DESARROLLOS INCOMPLETOS
- Para aquellos lotes individuales, localizados en desarrollos incompletos zonificados como tipo RDPB, según el plano oficial de zonificación 1.980-1985, que a la fecha de sanción del presente Decreto, hayan adelantado la construcción de vivienda sin sujeción a las normas establecidas por la Administración para tal efecto, se autoriza a la Secretaría de Obras Públicas para expedir la licencia de construcción respectiva, aceptando la construcción existente.
- PARAGRAFO 1.** : Este procedimiento podrá ser aplicado en aquellos desarrollos que cuenten con plano de loteo aceptado cartográficamente por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y que la propiedad del predio esté definida .
- PARAGRAFO 2** : Para este fin el departamento Administrativo de Planeación Distrital enviará copia de los planos de loteo a la Secretaría de Obras Públicas, indicando las normas urbanísticas correspondientes.
- PARAGRAFO 3** : La licencia de construcción que expida la Secretaría de Obras Públicas para este tipo de construcciones, deberá contemplar expresamente las normas definitivas a las cuales deberá ceñirse la edificación, en el momento de adelantar cualquier modificación y/o adición posterior.
- ARTICULO TREINTA Y DOS** : La Secretaría de Obras Públicas del Distrito expedirá licencias para construcciones provisionales de conformidad con lo establecido en el Artículo 201 del Acuerdo 7 de 1979 en aquellas áreas con régimen diferido, en predios con afectaciones viales cuya construcción no se ha de inmediata ejecución y en terrenos que se encuentren en sectores cuyo desarrollo no justifique una construcción de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes siempre y cuando el uso esté permitido en la zona.
- PARAGRAFO** : No se permitirá la expedición de licencias provisionales en los casos en que expresamente la reglamentación específica la prohíba o donde el Departamento Administrativo de Planeación Distrital lo considere inconveniente para el futuro desarrollo del sector.



Resolución Número _____

()

" Por el cual se reglamenta la aprobación de los planos arquitectónicos, la expedición de las licencias de construcción y se deroga el - Decreto 2443 de 1982 ."

ARTICULO TREINTA Y TRES : Las normas establecidas en el presente Decreto rigen a partir de la fecha de su expedición y derogan todas aquellas que le sean contrarias, en especial del Decreto 1657 de 1982.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá D.E. el día

JULIO CESAR SANCHEZ
Alcalde Mayor

JUAN SANCHEZ RODRIGUEZ
Secretario de Obras Públicas

FERNADO RUIZ
Director
Departamento Administrativo de Planeación Distrital

.f.-